



” Ei ole välistatud ka see, et n-ö projektijuhi rollis on laenusaaaja ise ja töid teevad erinevad firmad.

SEB eraisikute suuna arendusjuht
Triin Messimas

Ehitus peaks algama kuue kuu jooksul, et laen oleks käsitletav ehituslaenuna

TRIIN MESSIMAS
SEB eraisikute suuna arendusjuht

Ehitusprojekt peab olema lõpuni läbi mõeldud ja arvatud ning kuue kuu jooksul peaks algama ehitustegevus, et laen oleks käsitletav ehituslaenuna. Reeglina tuleb alguses juurde võtta ka lisatagatis.

Enne ehituse alustamist vajab pank laenuotsuse tegemiseks kalkultatsiooni kogu projekti maksumuse kohta. Lisaks tuleb laenusoovijal veenduda, et ehituse alustamiseks puuduvad takistused,

samuti veenduda kommunikatsioonide olemasolus või selles, et kommunikatsioonide rajamine on võimalik ja kuludes, mida selleks on vaja teha. Ehituse alustamisel vajab pank täpset kalkultatsiooni, ehitusluba ja ehitusprojekti. Samuti ehitaja hinnapakumist või ehituslepingut ning tööde tegemise graafikut. Kasuks tulevad ka ehitajatega sõlmitud eelpeingud ja muud asjakohased dokumendid.

Ühiselt laenusaaajaga tehakse kindlaks ehituse reaali-

ne periood ja kulud ehitusetappide löikes, sealhulgas see, millal ehitaja soovib arvet tasumist.

Peatöövõtja palkamine lihtsustab laenu taotlemist.

Lihtsam ja selgem on ehituse kavandamine ja laenu struktuuri paikapanemine juhul, kui ehitusega tegeleb üks ettevõtte. Oluline on, et ehitaja oleks usaldusväärne ja kogunud. Samas ei ole välistatud ka see, et n-ö projektijuhi rollis on laenusaaaja ise ja töid teostavad erinevad firmad.

SEB-s makstakse laenu välja järk-järgult hetke turuväärtusi arvestades. Ehitus sejuures peab saama kokkulepitud ajal, reeglina kuni 18 kuu jooksul, ja kokkulepitud summa eest valmis.

Eeldame, et kõigepealt teeb laenusaaaja omafinantseeringu ning tema maksevõime peab vastama planeeritud lõplikule laenujäägile ehituse valmimisel.

Lisatagatis vabastatakse ehituse valmimisel, arvestades uue kodu tegelikkust turuväärtust.

Finantseeritav summa otsustatakse alguses kogu ehitusmaksumuse järgi

MART SIILIVASK
Swedbanki pressiesindaja

Swedbank vaatab majaehituse finantseerimisel projekti terviklikult ehk kuidas saab maja täielikult valmis.

Kliendil palutakse esitada elamu ehituskalkulatsioon ning pank hindab selle realistlikkust. Lisaks arutatakse kliendiga läbi, kui palju ehitusmaksumusest soovitakse finantseerida panga abiga ning kui palju kaasatakse omavahendeid. Pank soovib olla veendunud, et klient saab vara valmis.



Kui kliendil on piisavalt tagatist, võib kogu vajamineva summa välja maksta kohe.

Kliendi maksevõimet hinnates järgib Swedbank veel, kui palju oleks kliendil vajadusel võimalik täiendavalt laenu juurde võtta. Seda juhuks, kui esialgu paikapan-

dud eelarvest peaks puudu tulema, mida ehitusprojektil paraku ikka ette tuleb.

Kinnistu oletatav turuväärtus määrab limiidi. Ehitusprojektidel hinnatakse lisaks tavapärasele kinnisvara hetketuruväärtusele veel kinnistu tulevikuturuväärtust ehk kinnistu oletatavat turuväärtust pärast elamu valmimist vastavalt ettenähtud projektile. Tulevikuturuväärtuse järgi saab paika panna limiidi, kui palju kinnistu vastu perspektiivis laenu anda võib.

Finantseeritav summa otsustatakse protsessi alguses kogu ehitusmaksumust arvestades, kuid laenu väljastamine võib toimuda ka mitmes etapis.

Kui kliendil on piisavalt tagatist, võib kogu vajamineva summa välja maksta kohe. Kui laenu väljastamine sõltub aga kinnistu turuväärtuse tõusust, tuleb teha n-ö vahehindamisi ehituse jooksul. Täiendavaid laenulepinguid siis enam ei sõlmita, piisab, kui klient esitab pangale uue hindamisakti või fotod.